

schönherr

AMENDMENT NO. 1

DODATEK Č. 1

TO THE LEASE
AGREEMENT ON NON-
RESIDENTIAL PREMISES
DATED 7 SEPTEMBER
2011

KE SMLouvĚ O NÁJMU
NEBYTOVÝCH PROSTOR
ZE DNE 07.09.2011

by and between

mezi

DB Real Estate II KC s.r.o.,
with its registered seat in Prague 1, Jung-
mannova 34/750, Postal Code 110 00,
Company Identification No. 457 91 180,
registered in the Commercial Register kept
by the Municipal Court in Prague,
Section C, Insert 13768,
acting through Mr. Martin Scharpey and Mr.
Armin Weckmann, executive directors

DB Real Estate II KC s.r.o.,
se sídlem Praha 1, Jungmannova 34/750,
110 00, PSČ 110 00,
IČO 457 91 180,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka
13768,
jednající panem Martinem Scharpey a pa-
nem Arminem Weckmannem, jednateli

(the "Lessor")

(„Pronajímatel“)

and

a

**Státní fond životního prostředí České
republiky**

with its registered seat in Prague 11-
Chodov, Kaplanova 1931/1, Postal Code
148 00,
Company Identification No. 00020729
correspondence address: Olbrachtova
2006/9, Prague 4, Postal Code 140 00,
represented by Ing. Jaroslav Hrubeš,
Deputy of Section on Management of Other
Programs Úseku, delegated with the lead-
ership of Státní fond životního prostředí
České republiky

**Státní fond životního prostředí České
republiky**

se sídlem Kaplanova 1931/1, Praha 11-
Chodov, PSČ 148 00,
IČO 00020729,
korespondenční adresa: Olbrachtova
2006/9, Praha 4, PSČ 140 00,
zastoupený Ing. Jaroslavem Hrubešem
náměstkem Úseku řízení ostatních progra-
mů, pověřený řízením Státního fondu ži-
votního prostředí České republiky

(the "Lessee")

(„Nájemce“)

(the Lessor and the Lessee are together re-
ferred to as the "Parties")

(Pronajímatel a Nájemce společně také jen
„Strany“)

1. Preamble

1.1 On 7 September 2011, the Lessor and the Lessee concluded the Lease Agreement on Non-Residential Premises, on the basis of which the Non-Residential Premises and the Parking Spaces in the Building were leased to the Lessee (the "**Lease Agreement**").

1.2 The Parties intend to extend the Subject of the Lease, the Term of Lease and to make other changes to the Lease Agreement and for this purpose they enter into this amendment No. 1 (the "**Amendment No. 1**").

1.3 Definitions used in this Amendment No. 1 shall have the same meaning associated with definitions in the Lease Agreement, unless explicitly stated otherwise in this Amendment No. 1.

2. Subject of Amendment No. 1

2.1 The Parties have agreed that point 2.1 of the Lease Agreement shall be replaced with the following wording with effectiveness as of 1 November 2013:

„2.1 *The Lessor hereby leases to the Lessee and the Lessee rents from the Lessor non-residential premises in the Building consisting of:*

(i) *office space on the 9th floor (10th aboveground floor) with a net area of 729 m²*

1. Preambule

1.1 Dne 07.09.2011 uzavřeli Pronajímatel a Nájemce smlouvu o nájmu nebytových prostor, na základě které si Nájemce pronajal Nebytové Prostory a Parkovací Místa v Budově („**Nájemní Smlouva**“)

1.2 Strany zamýšlí rozšířit Předmět Nájmu, prodloužit Dobu Nájmu a provést další změny Nájemní Smlouvy a za tímto účelem uzavírají tento dodatek č. 1 („**Dodatek č. 1**“).

1.3 Definice používané v tomto Dodatku č. 1 mají stejný význam jako v Nájemní Smlouvě, ledaže tento Dodatek č. 1 výslovně stanoví jinak.

2. Předmět Dodatku č. 1

2.1 Strany sjednávají, že bod 2.1 Nájemní Smlouvy se s účinností od 01.11.2013 nahrazuje následujícím zněním:

„2.1 *Pronajímatel tímto pronajímá a Nájemce si od Pronajímatele nájímá nebytové prostory v Budově, sestávající z:*

(i) *kancelářské plochy v 9. patře (10. nadzemním podlaží) s čistou podlahovou plochou*

as marked in green in the plan attached to this Agreement as Exhibit 1a and office space on the 9th floor (10th aboveground floor) with a net area of 350 m² as marked in yellow in the plan attached to this Agreement as Exhibit 1a (the "**Non-Residential Premises**"). The total net area of the Non-Residential Premises amounts to 1079 m² ("**Net Rentable Office Space**");

- (ii) 10 parking spaces in the 3rd underground floor of the Building as marked in blue in the plan attached to this Agreement as Exhibit 1b ("**Parking Spaces**").

The Parties agree that the Net Rentable Office Space shall be increased for the purposes of Rent calculation by the area of shared toilets marked in red in Exhibit 1a to this Agreement amounting to 20.05 m² and area of shared corridor marked in grey in Exhibit 1a to this Agreement amounting to 6.90 m² whereas these increased areas shall be further increased by an add-on factor (the Lessee's pro-rata share of the common areas of the Building) amounting to 8.65% of the Net Rentable Office Space increased by the area of shared toilets and area of shared corridor (the "**Add On Factor**"), and the gross rentable office space shall therefore be 1,201.61 m² (the "**Gross Rentable Office Space**").

The Non-Residential Premises and the Parking Spaces are together referred to as the "**Subject of the Lease**".

729 m² vyznačené zeleně v plánu připojeném k této Smlouvě jako Příloha č. 1a a kancelářské plochy v 9. patře (10. nadzemním podlaží) s čistou podlahovou plochou 350 m² vyznačené žlutě v plánu připojeném k této Smlouvě jako Příloha č. 1a (dále jen „**Nebytové Prostory**“). Celková čistá podlahová plocha Nebytových Prostor činí 1079 m² (dále jen „**Čistá Pronajímaná Kancelářská Plocha**“);

- (ii) 10 parkovacích míst ve 3. podzemním podlaží Budovy vyznačených modře v plánu připojeném k této Smlouvě jako Příloha č. 1b (dále jen „**Parkovací Místa**“).

Strany sjednávají, že Čistá Pronajímaná Kancelářská Plocha bude pro účely výpočtu Nájemného navýšena o výměru společných toalet vyznačených červeně v Příloze č. 1a této Smlouvy ve výši 20,05 m² a o výměru společné chodby vyznačené šedou barvou v Příloze č. 1a této Smlouvy ve výši 6,90 m², přičemž takto navýšená plocha bude dále navýšena o tzv. add-on factor (poměrný podíl Nájemce na společných prostorech Budovy) ve výši 8,65% z Čisté Pronajímané Kancelářské Plochy navýšené o výměru společných toalet a společné chodby (dále jen „**Add On Factor**“) s tím, že hrubá pronajímaná kancelářská plocha tak činí 1.201,61 m² (dále jen „**Hrubá Pronajímaná Kancelářská Plocha**“).

Nebytové Prostory a Parkovací Místa budou dále společně označovány jako „**Předmět Nájmů**“.

- | | | | |
|------|---|------|--|
| 2.2 | The Parties have agreed that with effectiveness as of 1 November 2013 Exhibit 1a of the Lease Agreement shall be replaced by <u>Exhibit 1</u> of this Amendment No. 1 containing the specification of the Non-Residential Premises as of 1 November 2013. | 2.2 | Strany sjednávají, že Příloha 1a Nájemní Smlouvy se s účinností od 01.11.2013 nahrazuje <u>Přílohou č. 1</u> tohoto Dodatku č. 1 obsahující specifikaci Nebytových Prostor k 01.11.2013. |
| 2.3 | The Parties have agreed that clause 4. of the Lease Agreement shall be supplemented with a new point 4.7 with the following wording: | 2.3 | Strany sjednávají, že čl. 4. Nájemní Smlouvy se doplňuje o nový bod 4.7 s následujícím zněním: |
| „4.7 | <i>The Lessor is obliged to carry out on its own costs adjustments to the office space on the 9th floor of the Building (10th aboveground floor) specified in Exhibit 5 of this Agreement by 1 November 2013.</i> | „4.7 | <i>Pronajímatel je povinen na své náklady nejpozději do 01.11.2013 provést úpravy kancelářských ploch v 9. patře Budovy (10 nadzemním podlaží) specifikované v Příloze č. 5 této Smlouvy.</i> |
| 2.4 | The Parties have agreed that <u>Exhibit 2</u> of this Amendment No. 1 containing the specification of adjustments to the office space on the 9th floor of the Building (10th aboveground floor) shall form the new Exhibit 5 of the Lease Agreement. | 2.4 | Strany sjednávají, že <u>Příloha č. 2</u> tohoto Dodatku č. 1 obsahující specifikaci úprav kancelářských ploch v 9. patře Budovy (10. nadzemním podlaží) tvoří novou Přílohu č. 5 Nájemní Smlouvy. |
| 2.5 | The Parties have agreed that point 5.1 of the Lease Agreement shall be replaced with the following wording: | 2.5 | Strany sjednávají, že bod 5.1 Nájemní Smlouvy se nahrazuje následujícím zněním: |
| „5.1 | <i>This lease according to this Agreement shall commence on 1 October 2011 (the "Lease Commencement Date") and shall terminate on 31 December 2014 (the "Term of Lease"). The Lessee's obligation to pay Rent and Advance Payments on Service</i> | „5.1 | <i>Nájem podle této Smlouvy začne 1. října 2011 (dále jen „Den Zahájení Nájmu“) a skončí 31. prosince 2014 (dále jen „Doba Nájmu“). Povinnost Nájemce platit Nájemné a Zálohy na Vzdlejší Náklady (jak jsou tyto termíny definovány níže) vzniká v</i> |

Charges (as these terms are defined below) commences on the Lease Commencement Date."

Den Zahájení Nájmu."

2.6 The Parties have agreed that clause 7 of the Lease Agreement shall be replaced with the following wording with effectiveness as of 1 November 2013:

2.6 Strany sjednávají, že čl. 7 Nájemní Smlouvy se s účinností od 01.11.2013 nahrazuje následujícím zněním:

„7. Rent

„7. Nájemné

The rent is EUR 13.99 monthly per m² Gross Rentable Office Space, EUR 103.63 monthly per Parking Space, in total EUR 17,846.89 monthly (all rents together the "Rent"). With regard to the fact that the Lessee is not a VAT payer, the Rent will be (in accordance with the provision of Par. 56 of Act No. on VAT) invoiced without VAT. The Lessee is obliged to pay a part of the Rent for extended Subject of the Lease (based on Amendment No. 1) for period of 1 November 2013 to 31 December 2013 based on invoices issued by the Lessor with due date of 21 days.

Nájemné činí EURO 13,99 měsíčně za m² Hrubé Pronajímané Kancelářské Plochy a EURO 103,63 měsíčně za jedno Parkovací Místo, celkem EURO 17.846,89 měsíčně (všechny položky nájemného dále společně jen „Nájemné“). S ohledem na skutečnost, že Nájemce není plátcem DPH, Nájemné bude (v souladu s ustanovením § 56 zákona č. 235/2004, Sb. o DPH) účtováno bez DPH. Nájemce je povinen na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem uhradit část Nájemného připadajícího na rozšířenou část Předmětu nájmu (na základě Dodatku č. 1) za období 01.11.2013 – 31.12.2013 se splatností 21 kalendářních dní."

2.7 The Parties have agreed that point 9.1 of the Lease Agreement shall be replaced with the following wording with effectiveness as of 1 November 2013:

2.7 Strany sjednávají, že bod 9.1 Nájemní Smlouvy se s účinností od 01.11.2013 nahrazuje následujícím zněním:

„9.1 In addition to the Rent the Lessee shall bear, from and including the 1 November 2013, the expenses (the "Service Charges") of services rendered by the Lessor in connection with the use of the

„9.1 Nájemce je povinen hradit Pronajímateli vedle Nájemného počínaje dnem 01. 11. 2013 náklady za plnění poskytovaná Pronajímatelem v souvislosti s užíváním

Subject of the Lease on a pro-rata basis determined by dividing the Net Rentable Office Space increased by the area of shared toilets and by the area of shared corridor by the total net lettable area of the Building. Based on the above, the Lessee's share of the service expenses is fixed at 6,32% (Net Rentable Office Space increased by the area of shared toilets and by the area of shared corridor 1.105,95 m²; total net lettable area of the entire Building = 17.490 m²). The Lessee's pro-rata share on Service Charges may be adjusted if the total net lettable area of the entire Building is subject to change."

2.8 The Parties have agreed that point 9.6 of the Lease Agreement shall be replaced with the following wording with effectiveness as of 1 November 2013:

*„9.6 The Lessee shall pay advance payments for the Service Charges, including advance payments on electricity consumption, and that in the amount of CZK 135 / m² for Net Rentable Office Space increased by the area of shared toilets of 20.05 m² and by the area of shared corridor of 6,90 m² per month, i.e., in total CZK 149.303,25 per Month, plus statutory VAT (**“Advance Payments on Service Charges”**). The Lessee is obliged to pay a part of the Advance Payments on Service*

*Předmětu Nájmů (dále jen **„Vedlejší Náklady”**), a to na základě poměrného podílu Nájemce, který se určí vydělením Čisté Pronajímané Kancelářské Plochy navýšené o výměru společných toalet a o výměru společné chodby celkovou čistou pronajímatelovou plochou v Budově. Na základě shora uvedeného je podíl Nájemce na Vedlejších Nákladech stanoven procentní sazbou 6,32% (Čistá Pronajímaná Kancelářská Plocha navýšená o výměru společných toalet a o výměru společné chodby činí 1.105,95 m², celková čistá pronajímatelná plocha v Budově = 17.490 m²). Poměrný podíl Nájemce na Vedlejších Nákladech může být upraven, pokud dojde ke změně výměry celkové pronajímatelné plochy v Budově."*

2.8 Strany sjednávají, že bod 9.6 Nájemní Smlouvy se s účinností od 01.11.2013 nahrazuje následujícím zněním:

*„9.6 Nájemce se zavazuje hradit zálohy na Vedlejší Náklady včetně záloh na spotřebu elektrické energie ve výši 135 Kč / m² Čisté Pronajímané Kancelářské Plochy navýšené o výměru společných toalet ve výši 20,05 m² a o výměru společné chodby ve výši 6,90 m² měsíčně, tj. celkem 149.303,25 Kč měsíčně, navýšené o DPH v příslušné výši (dále jen **„Zálohy na Vedlejší Náklady”**). Nájemce je povinen na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem uhradit Zálohy na Vedlejší*

Charges for extended Subject of the Lease (based on Amendment No. 1) for period of 1 November 2013 to 31 December 2013 based on invoices issued by the Lessor with due date of 21 days."

2.9 The Parties have agreed that clause 11 of the Lease Agreement shall be supplemented with a new point 11.6 with the following wording:

„11.6 *At the latest by 15 November 2013 based on Lessor's request the Lessee is obliged to supplement the Security up to the amount corresponding to the sum of (a) three months' Rent effective as of 1 November 2013; (b) three months' of Advance Payments for Service Charges effective as of 1 November 2013; and (c) applicable VAT thereon by supplementing the security deposit up to the above-mentioned amount or by delivering an irrevocable, unconditional and on first demand payable bank guarantee in the above amount valid for the Term of Lease and an additional (30) thirty days. The Security shall be provided in Czech crowns, whereas the exchange rate published by the Czech National Bank on 3 October 2013 (EUR 1= CZK 25.555) shall be used for the conversion from Euro to Czech crowns. The amount of the Security is CZK 1.906.440,12 as of 1 November 2013. The amount of cash deposit received by the Lessor as of 1 November 2013 is CZK 1.300.097. Lessee is*

Náklady připadající na rozšířenou část Předmětu nájmu (na základě Dodatku č. 1) za období 01.11.2013 – 31.12.2013. na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem se splatností 21 kalendářních dní."

2.9 Strany sjednávají, že čl. 11 Nájemní Smlouvy se doplňuje o nový bod 11.6 s následujícím zněním:

„11.6 *Nájemce je povinen nejpozději do 15.11.2013 doplnit na základě zálohové faktury vystavené Pronajímatelem **Zajištění** na částku odpovídající součtu (a) 3 plateb měsíčního Nájemného účinného od 01.11.2013, (b) 3 měsíčních Záloh na Vedlejší Náklady účinných od 01.11.2013 a (c) příslušné DPH, a to doplněním peněžité kauce do výše uvedené částky nebo předložením neodvolatelné, nepodmíněné a na první výzvu splatné bankovní záruku znějící na výše uvedenou částku, která bude platná po celou Dobu Nájmu a dalších (30) třiceti dnů. Zajištění bude poskytnuto v českých korunách, přičemž pro přepočítání z eur na české koruny se použije kurz zveřejněný ČNB k 03.10.2013 (EURO 1= 25,555 Kč). Výše Zajištění činí ke dni 01.11.2013 celkem 1 906 440,12 Kč. Výše peněžité kauce doručené Nájemcem na účet Pronajímatele činí ke dni 01.11.2013 celkem 1 300 097 Kč. Nájemce doplní na účet Pronajímatele Zajištění ve výši 606 344 Kč do 15. 11. 2013."*

obliged to deliver on Lessor's account additional amount of CZK 606.344 by the 15 November 2013."

3. Final Provisions

- 3.1 This Amendment No. 1 becomes valid and effective on the date when it is signed by both Parties, except for points 2.1, 2.2, 2.6 and 2.7 which shall become effective on 1 November 2013.
- 3.2 The other provisions of the Lease Agreement shall remain unaffected by this Amendment No. 1.
- 3.3 This Amendment No. 1 shall be governed and interpreted in accordance with the law of the Czech Republic.
- 3.4 This Amendment No. 1 is drawn up in four counterparts in Czech and English versions. Each Party shall receive two counterparts. In case of any discrepancies between the different language versions, the Czech version of this Amendment No. 1 shall prevail.
- 3.5 If any provision of this Amendment No. 1 is invalid or unenforceable, the other provisions of this Amendment No. 1 shall not become invalid and unenforceable if such provisions are separable from the Amendment No. 1 as a whole. The Parties shall use their best efforts to replace the provision with a new one with its content and purpose as close as possible to the content and purpose

3. Závěrečná ustanovení

- 3.1 Tento Dodatek č. 1 nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu oběma Stranami, s výjimkou bodů 2.1, 2.2, 2.6 a 2.7, které nabývají účinnosti dne 01.11.2013.
- 3.2 Ostatní ustanovení Nájemní Smlouvy zůstávají tímto Dodatkem č. 1 nedotčena.
- 3.3 Tento Dodatek č. 1 se řídí a bude vykládán v souladu s právem České republiky.
- 3.4 Tento Dodatek č. 1 je sepsán ve čtyřech vyhotoveních v českém a anglickém znění s platností originálu, přičemž každá Strana obdrží dvě vyhotovení. V případě rozporů mezi jednotlivými jazykovými zněními má přednost české znění tohoto Dodatku č. 1.
- 3.5 Bude-li kterékoli ustanovení tohoto Dodatku č. 1 neplatné nebo nevymahatelné, nezpůsobí to neplatnost ani nevymahatelnost ostatních ustanovení tohoto Dodatku, pokud je takové ustanovení oddělitelné od Dodatku č. 1 jako celku. Strany vyvinou maximální úsilí, aby takové ustanovení nahradily novým ustanovením, které bude svým obsahem a účelem co možná nejlíže obsahu a

- | | | | |
|-------|---|-------|---|
| | of the invalid and unenforceable provision. | | účelu neplatného nebo nevymahatelného ustanovení. |
| 3.6 | The following Exhibits are integral parts of this Amendment No. 1: | 3.6 | Nedílnou součástí tohoto Dodatku č. 1 jsou následující přílohy: |
| 3.6.1 | <u>Exhibit 1</u> – specification of the Non-Residential Premises as of 1 November 2013 replacing the Exhibit 1a of the Lease Agreement; | 3.6.1 | <u>Příloha č. 1</u> - specifikace Nebytových Prostor k 01.11.2013 nahrazující Přílohu č. 1a Nájemní Smlouvy; |
| 3.6.2 | <u>Exhibit 2</u> – specification of adjustments to the office space on the 9th floor of the Building (10th aboveground floor) forming the new Exhibit 5 of the Lease Agreement. | 3.6.2 | <u>Příloha č. 2</u> – specifikace úprav kancelářských ploch v 9. patře Budovy (10. nadzemním podlaží) tvořící novou Přílohu č. 5 Nájemní Smlouvy. |
| 3.7 | The Parties declare that they have read this Amendment No. 1 and its contents and agree with it, in witness whereof they append their signatures below. | 3.7 | Strany prohlašují, že si tento Dodatek č. 1 přečetly a souhlasí s jeho obsahem a na důkaz toho připojují níže své podpisy. |

In / V _____ on / dne _____

In / V TRAJE on / dne 21. 10. 2013

DB Real Estate II KC s.r.o.

Martin Scharpey
Armin Weckmann
executive directors / jednatelé

Státní fond životního prostředí České republiky

Ing. Jaroslav Hruběš
náměstkem Úseku řízení ostatních programů, pověřený řízením Státního fondu životního prostředí České republiky / Deputy of Section on Management of Other Programs Úseku, delegated with the leadership of Státní fond životního prostředí České republiky